空き地の適正管理及び利活用に関するガイドラインの概要

国土交通省

資料2－2

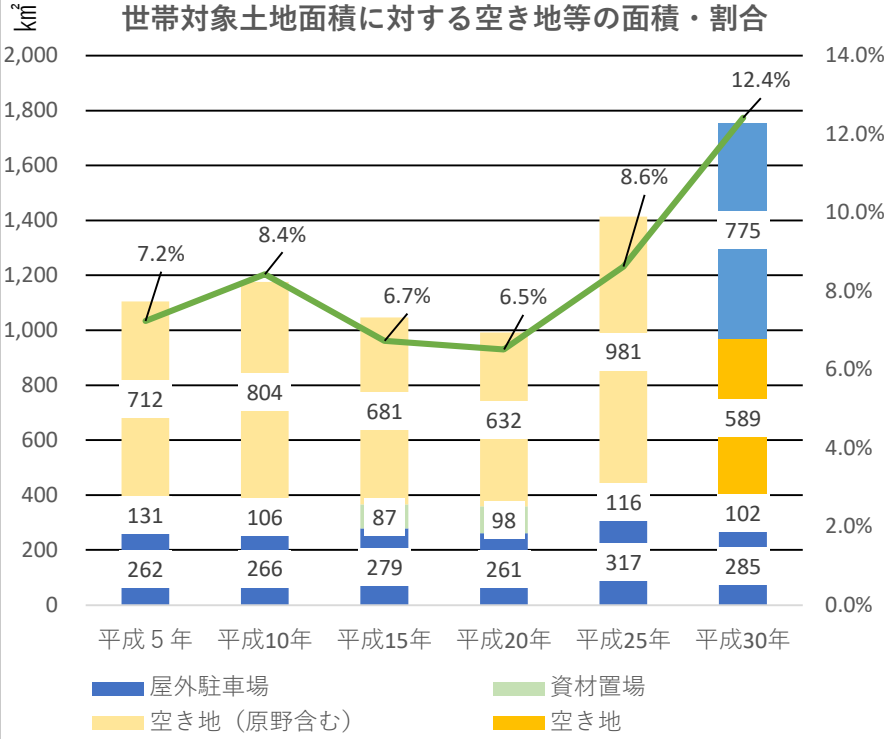
空き地の適正管理及び利活用を推進するため、地方公共団体をはじめ、空き地対策に取り組む方々の指針となる初のガイドラインを作成・発出。

○ 世帯の保有する空き地の面積は、この10年で2倍以上※1に増加。空き地が適正に管理されない場合、雑草の繁茂、ゴミ等の投棄、害虫の発生、景観の悪化等の周囲へ悪影響※2が懸念される。

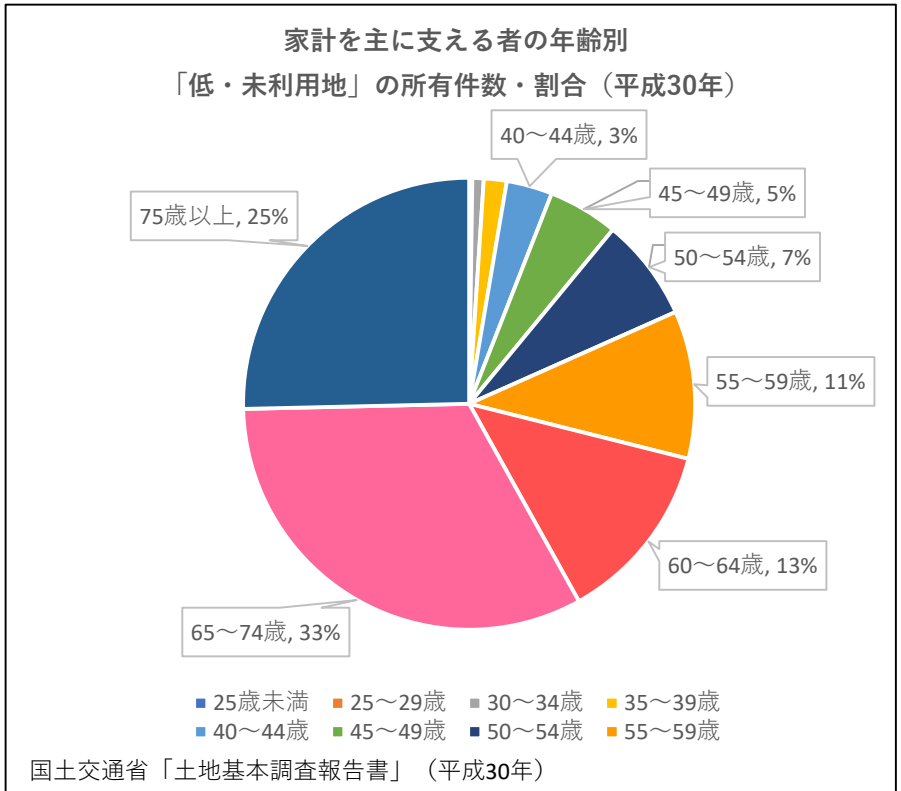
（※1世帯土地統計 2008年：632km²→2018年：1,364km²　　東京23区(627.5km) の約2倍）

（※2「土地の利活用・管理に関するアンケート調査」（国土交通省、R6.2実施）において、管理不全土地のもたらす周囲への悪影響として回答のあった項目の上位4項目）

○ 空き地は約6割が65歳以上の世帯によって保有されており、今後の人口動態を踏まえれば、相続等により一層の空き地の増加が見込まれる。



国土交通省「土地基本調査報告書」（平成30年）



国土交通省「土地基本調査報告書」（平成30年）

適正管理と利活用に関する取組

国土交通省

○　地方公共団体等が空き地の管理・利活用に取り組む際の参考となるよう、専門家や地域と連携した担い手の確保や、農園・菜園、緑地・広場等への転換等について、多数の先駆的事例を紹介し、解決策を提示。

空き地の適正管理と利活用の関係

○　空き地等は、利活用されないと管理不全になり、周辺環境に悪影響を及ぼすことから、可能な限り需要を見出し利活用に導くことが必要。

担い手の確保

○　行政、士業等の専門家の参画、様々な課題に一元的に対応できるワンストップ相談窓口の設置によるコーディネートやコンサルティングが有効。➡ 先駆的事例を掲載

○　地域の良好な環境の確保に利害を有する地域コミュニティ（地域運営組織、NPO法人等）が担い手となって、効果的・持続的な取組を期待。

➡ 事例：空き家空き地地域利用バンク（神戸市）

空き地等と利活用を希望する地域団体を登録し、マッチング

推進すべき取組

○　土地所有者等への情報提供等により適正な管理を求めるほか、自らの管理が困難な場合に管理委託等で第三者に委ねる環境の構築が重要。➡ 先駆的事例を掲載

○　隣地統合等による私的利用の継続のほか、農園・菜園、緑地・広場など地域に開かれたオープンスペースとしての利用など用途の転換が有効。

➡ 事例：たもんじ交流農園（東京都墨田区）

NPO法人が臨時駐車場だった土地に農園・広場を整備

実態把握と対策の検討、計画的推進

○　空き地等の所在、状態等の実態や地域の意向等の把握、データベース整備が重要。➡ 先駆的事例を掲載

○　土地利用に関する計画において望ましい方向性を示し、利用転換等を計画的に誘導。空き家対策との一体的対応も有効。➡ 先駆的事例を掲載

空き地に関する条例

国土交通省

○　空き地の管理不全対策等のため、条例制定等に資するよう、これまで制定されてきた空き地に関する条例について、管理不全状態の基準や是正措置等の内容等を体系的に整理・分析。特に行政代執行については、判例等を踏まえた法的な整理を明確にした上で、運用時のポイントを解説。

施策対象となる空き地の範囲

○「現に使用されていない土地」や「工作物が置かれていない土地」を対象としている例が多数。宅地であった、又は住宅地に存する空き地のみ対象とする例、農地・林地等土地を対象外とする例も多い。

○　対象区域をあらかじめを指定する方式をとる例も。

管理不全状態の基準

○　管理不全状態としては、雑草等の繁茂に起因して、①害虫の発生、②不法投棄、③交通障害、④火災（放火）の危険、⑤犯罪の温床を挙げているものが多い。

○　雑草の繁茂については数値基準（地表からの長さを30cm以上とするものから１m以上とするものまで自治体により幅がある）や面積基準を設けている例も。

空き地に繁茂した雑草が隣家に越境

空き地の大木が隣家に近接

条例による取組

○　大半の条例は是正措置として指導助言、勧告、命令を規定。代執行のほか即時強制、罰則を措置する例も。

○　除草業者のあっせんや行政への管理委託など、管理を支援する方策を定める例もみられる。

○　所有者探索のため、個人情報保護条例の例外として、行政保有情報の目的外使用を可とする例も多い。

○　行政代執行はハードルが高く実行に踏み切るケースが少ないことから、判例等を踏まえた留意点として、①所有者への弁明機会の付与等の適正な手続の確保、②条例等による適用基準の明確化と事前明示、③費用の負担・徴収の方法について解説。

活用可能な諸制度

○　自主条例によるほか、空き地等の利活用・適正確保のために活用できる、所有者不明土地法等の個別法や民法に基づく制度（計画、協定、財産管理、是正措置等）を整理し紹介。

活用可能な支援制度の一覧

国土交通省

【所有者不明土地等対策事業費補助金】

所有者不明土地や空き地の利用の円滑化、管理の適正化を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等対策や、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化及び空き地の利活用等に資する先導的取組に対して支援。

【空き家対策総合支援事業】

空家等対策の推進に関する特別措置法の空家等対策計画に基づき地方公共団体が実施する空き家の活用・除却や、NPOや民間事業者等が実施するモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等に対して支援。

【都市再生区画整理事業（空間再編賑わい創出タイプ）】

低未利用地が散在する既成市街地における低未利用地の集約化による誘導施設の整備を推進するため施行する土地区画整理事業について支援。

【都市再生整備計画事業】

全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的として、市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援。

【官民連携まちなか再生推進事業】

官民の様々な人材が集積するエリアプラットフォームの構築やエリアの将来像を明確にした未来ビジョンの策定、未来ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組等を総合的に支援。

【都市構造再編集中支援事業】

各都市が持続可能で強靭な都市構造へ再編を図ることを目的として、「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し、集中的に支援。

（「低未利用地対策施策集」から補助金について一部を抜粋）